

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dieburg

### Grünes Wohnglück - Traum-Bungalow in Toplage Dieburgs



Objekt-Nr. **OM-329774**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **789.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Wunderlich

64807 Dieburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	868,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	189,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	1 12,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser liebevoll modernisierte Traum-Bungalow verbindet Komfort, Ästhetik und eine idyllische Lage. Ursprünglich 1979 auf einem großzügigen 868 m<sup>2</sup> Grundstück erbaut, wurde das Haus seitdem stetig modernisiert und erweitert. Es liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Dieburgs – in unmittelbarer Nähe zum Wolfgangsee, dem Wald und dem Freizeitgebiet Spießfeld. Perfekt für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben in einer grünen Umgebung mit moderner Ausstattung genießen möchten.

Highlights und Ausstattung auf einen Blick:

- Wohnfläche: 189 m<sup>2</sup> + Nutzfläche: 112 m<sup>2</sup>
- Räume: 7 Zimmer, Küche, 2 Badezimmer, Gäste-WC und weitere Nutzräume
- Überdachter Eingangsbereich mit Granittreppe
- Gepflegter und pflegeleichter Garten mit Südwestausrichtung und Traumterrasse
- Doppelcarport, Garage, Stellplätze für Wohnmobil und weitere Fahrzeuge
- Neuer Camina-Speicherkamin für gemütliche Stunden und zum Heizen
- Fenster: Kunststoff-Isolierglas (Doppelverglasung)
- Elektrische Rollläden & Markise
- Parkettböden, Fliesenböden
- Gaszentralheizung

Ein Raumwunder für jede Lebensphase!

Das lichtdurchflutete Wohnkonzept im Erdgeschoss überzeugt durch Helligkeit und Großzügigkeit. Der Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse ist das Herzstück des Hauses – ideal für Familienabende oder entspannte Stunden vor dem modernen Kamin mit Flammenatmosphäre. Die separate Küche mit direkter Gartenanbindung vereint Funktionalität und Komfort, während ein weiteres Zimmer als Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer dient.

Das private Schlafbereichskonzept bietet ideale Rückzugsmöglichkeiten: Das Hauptschlafzimmer, ein weiteres vielfältig nutzbares Zimmer sowie das Familienbad sind über einen separaten Flur erreichbar. Das Souterrain überrascht mit weiteren hellen Wohnräumen, einem zusätzlichen Badezimmer und weiteren Nutzräumen – perfekt für Gäste, ältere Kinder, Homeoffice und Ihre Hobbys.

Gartenidylle und Terrassentraum:

Der sightgeschützte Garten mit viel Rasenfläche lädt zum Entspannen und Spielen ein. Auch ein Freizeitpool lässt sich hier gut integrieren. Dank der Südwestausrichtung können Sie den ganzen Tag die Sonne genießen. Die überdachte Terrasse mit elektrischer Markise bietet auch an heißen Tagen Schatten und Komfort.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besichtigung:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Mail: Bungalow-Dieburg@t-online.de

## **Lage**

Lage und Infrastruktur – naturverbunden und dennoch zentral!

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend im Westen von Dieburg mit Direktzugang zum Herrenweg (Spazierweg), nur wenige Meter ins freie Feld und wenige Minuten zu Fuß zum Wolfgangsee, dem Freizeitzentrum Spießfeld und in den Wald entfernt. Die Straße, in welcher der schöne Bungalow steht, wird nur von Anwohnern befahren, was eine ruhige und entspannte Atmosphäre garantiert. Die Umgebung ist von Natur geprägt und dennoch sehr verkehrsgünstig gelegen.

Die Stadt Dieburg bietet eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und eine exzellente öffentliche Anbindung an Darmstadt, Frankfurt und Aschaffenburg. Hier wohnen Sie in einer Region, die für ihre hohe Lebensqualität und ihre vielfältigen Erholungsangebote geschätzt wird.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,94 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



gemütliches Wohnzimmer



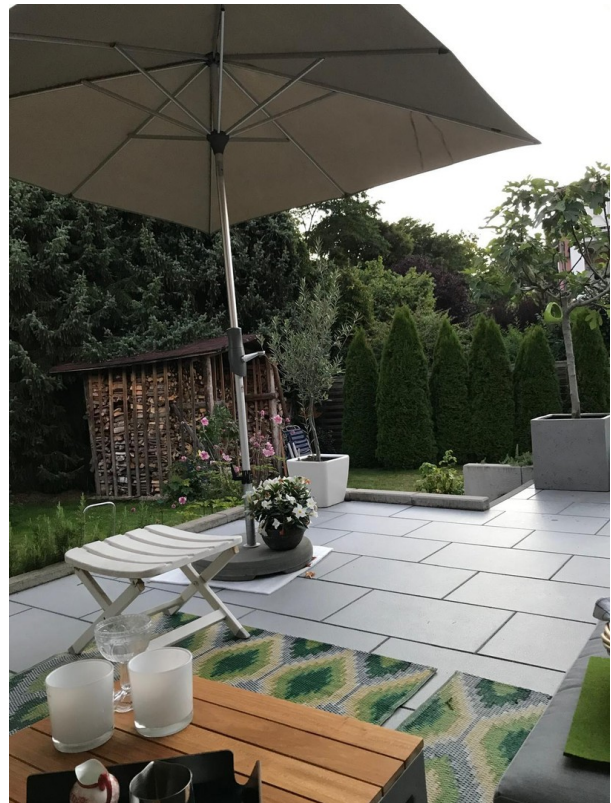
# Exposé - Galerie



Große Sonnterrasse



Blick in die Küche



Auf der Sonnterrasse



# Exposé - Galerie



Camina-Heizkamin



Von der Küche in den Garten



# Exposé - Galerie



Gartenblick





# Exposé - Galerie



Gartenblick





# Exposé - Galerie



Gartenblick



Großes Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Vom Schlafzimmer zur Terrasse



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Zimmer



# Exposé - Galerie



Familienbad



Zimmer



# Exposé - Galerie



Großes Zimmer Souterrain



Einbauschränke Souterrain



# Exposé - Galerie



Zum Wohnbereich Souterrain



Vor dem Haus



# Exposé - Galerie

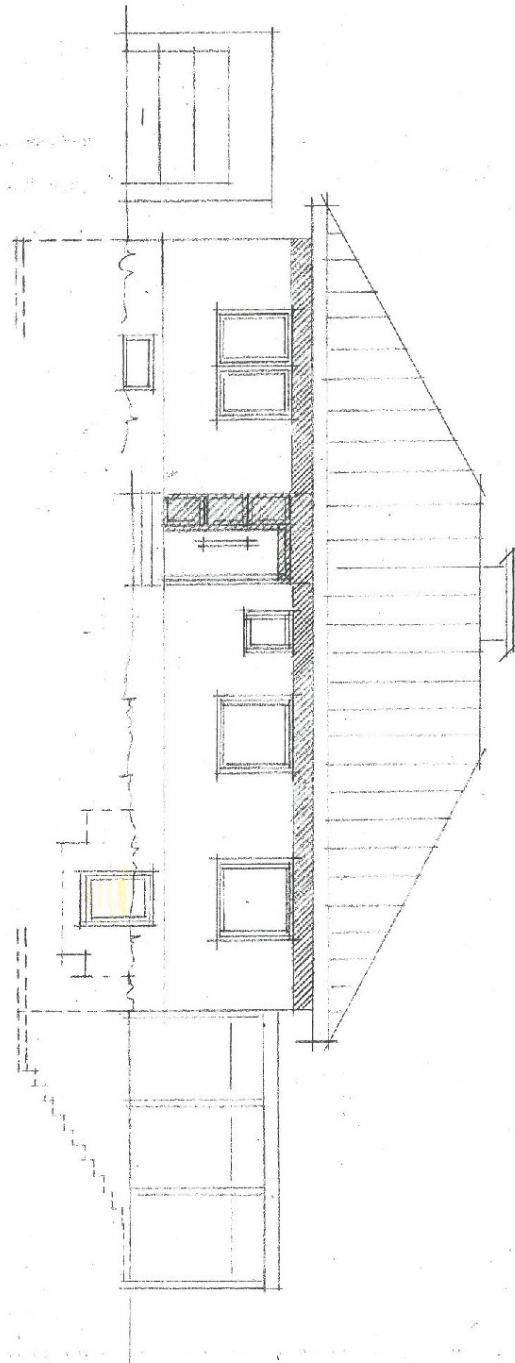


Winteridylle

# Exposé - Grundrisse

**WORBENZUG**

ANSICHT  
NORD - OST  
M : 1:100



LEGENDE : ABBRUCH : NEU : BESTAND

PROJEKTNR. : 09/03

BAUVORHABEN : UMBAU EINES EINFAMILIEN  
WOHNHAUSES  
EICHENWEG 6  
64807 DIEBURG

AUFTRAGGEBER : WUNDERLICH, Fam.  
EICHENWEG 6  
64807 DIEBURG  
TEL. : 06071 / 5615  
BÜRO : 06152 / 714135

ENTWURFSVERFASSER : ARCHITEKT DIPL.-ING. AKH  
**MICHAEL GOTTA**  
BRANDENBURGERSTRASSE 5  
63322 RÖDERMARK  
TEL. : 06074 / 922995  
D1 : 0171 / 5355621  
TEL./FAX : 06074 / 97900

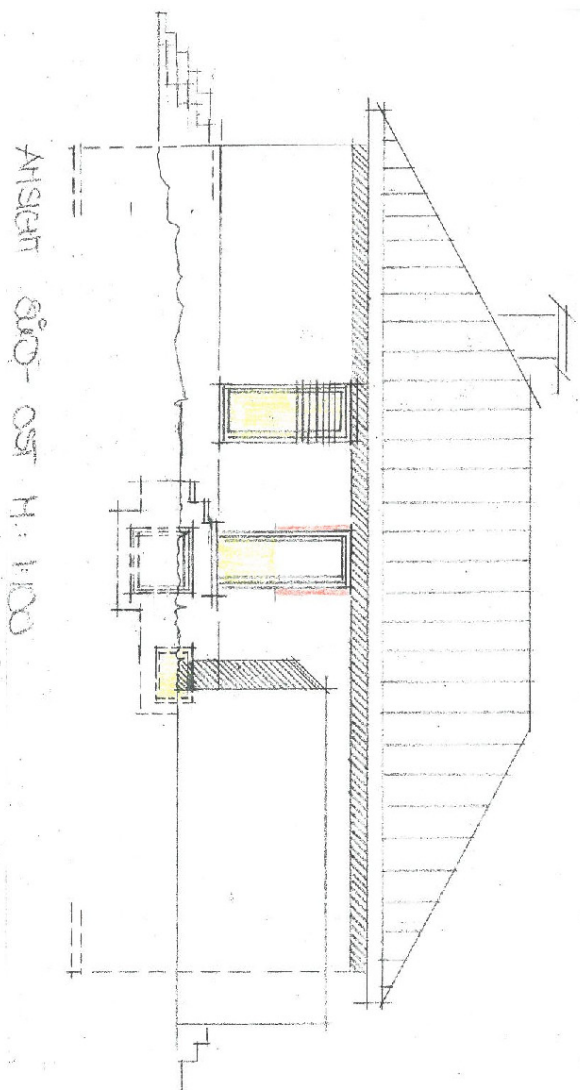
DATUM : 10.06.2003  
PLANINHALT : ANSICHT NORD - OST  
M 1:100

PLANNUMMER : E3



# Exposé - Grundrisse

**VORABZUG**



LEGENDE : ABBRUCH : NEU : BESTAND

PROJEKTNR. : 09/03

BAUVORHABEN : UMBAU EINES EINFAMILIEN  
WOHNHAUSES  
EICHENWEG 6  
64807 DIEBURG

AUFTRAGGEBER : WUNDERLICH, Fam.  
EICHENWEG 6  
64807 DIEBURG  
TEL. : 06071 / 5615  
BÜRO : 06152 / 714135

ENTWURFSVERFASSER : ARCHITEKT DIPL.-ING. AKH  
**MICHAEL GOTTA**  
BRANDENBURGERSTRASSE 5  
6 3 3 2 2 R Ö D E R M A R K  
TEL. : 06074 / 922995  
D1 : 0171 / 5355621  
TEL./ FAX : 06074 / 97900

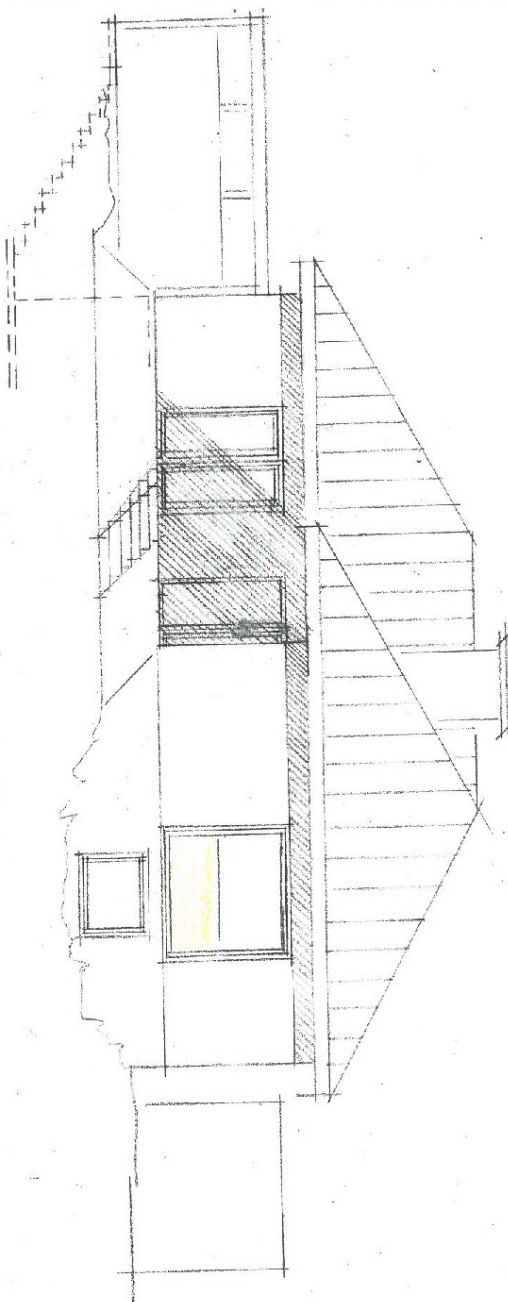
DATUM : 10.06.2003  
PLANINHALT : ANSICHT SÜD - OST  
M 1:100

PLANNUMMER : E4

# Exposé - Grundrisse

**VORABZUG**

ANSICHT SÜD - WEST M. 1:100



LEGENDE : ABBRUCH : NEU BESTAND

PROJEKTNR. : 09/03

BAUVORHABEN : UMBAU EINES EINFAMILIEN  
WOHNHAUSES  
EICHENWEG 6  
64807 DIEBURG

AUFTRAGGEBER : WUNDERLICH, Fam.  
EICHENWEG 6  
64807 DIEBURG  
TEL. : 06071 / 5615  
BÜRO : 06152 / 714135

ENTWURFSVERFASSER : ARCHITEKT DIPL.-ING. AKH

**MICHAEL GOTTA**

BRANDENBURGERSTRASSE 5  
63322 RÖDERMARK  
TEL. : 06074 / 922995  
D1 : 0171 / 5355621  
TEL./FAX : 06074 / 97900

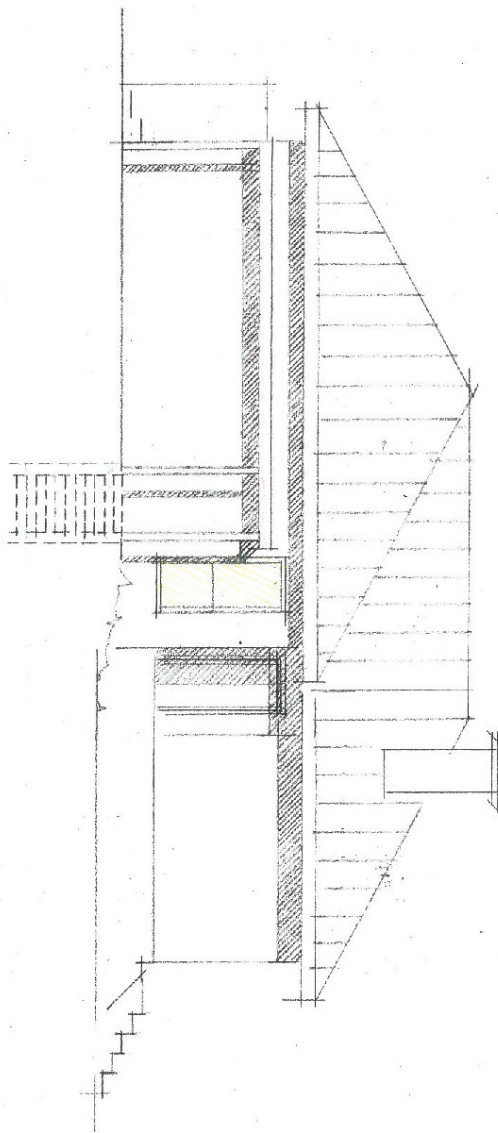
DATUM : 10.06.2003  
PLANINHALT : ANSICHT SÜD - WEST  
M 1:100

PLANNUMMER : E5

# Exposé - Grundrisse

**VORABZUG**

ANSICHT NORD - WEST M. 1:100



LEGENDE : ABBRUCH : NEU : BESTAND

PROJEKTNR. : 09/03

BAUVORHABEN : UMBAU EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES  
EICHENWEG 6  
64807 DIEBURG

AUFTRAGGEBER : WUNDERLICH, Fam.  
EICHENWEG 6  
64807 DIEBURG  
TEL. : 06071 / 5615  
BÜRO : 06152 / 714135

ENTWURFSVERFASSER : ARCHITEKT DIPL.-ING. AKH

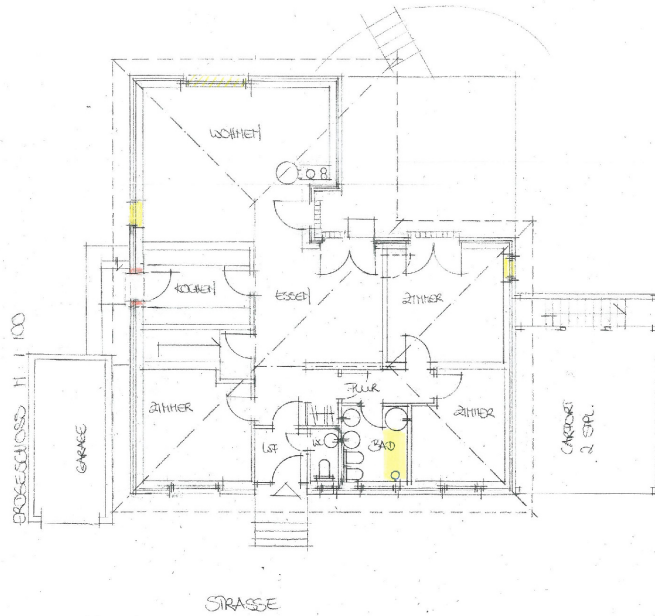
**MICHAEL GOTTA**  
BRANDENBURGERSTRASSE 5  
6 3 3 2 2 R Ö D E R M A R K  
TEL. : 06074 / 922995  
D1 : 0171 / 5355621  
TEL./FAX : 06074 / 97900

DATUM : 10.06.2003  
PLANINHALT : ANSICHT NORD - WEST  
M 1:100

PLANNUMMER : E6

# Exposé - Grundrisse

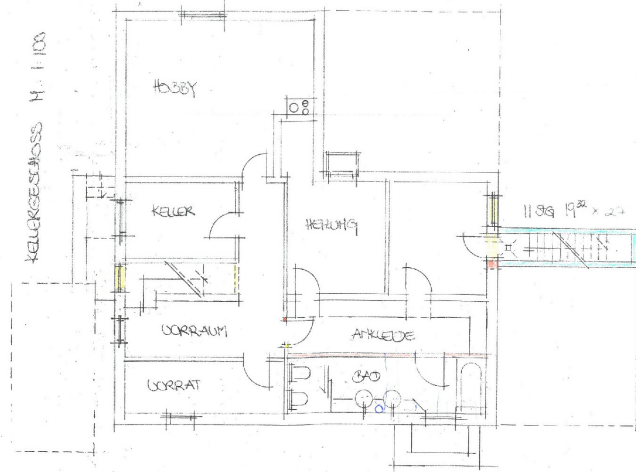
**VORABZUG**



**LEGENDE** : ABBRUCH : NEU : BESTAND  
**PROJEKTNR.** : 09/03  
**BAUVORHABEN** : UMBAU EINES EINFAMILIEN WOHNSHAUSES  
 EICHENWEG 6  
 64807 DIEBURG  
**AUFTRAGGEBER** : WUNDERLICH, Fam.  
 EICHENWEG 6  
 64807 DIEBURG  
 TEL. : 06071 / 5615  
 BÜRO : 06152 / 714135  
**ENTWURFSVERFASSER** : ARCHITECT : DIPL.-ING. AKH  
**MICHAEL GOTTA**  
 BRANDENBURGERSTRASSE 5  
 63322 RÖDERWARK  
 TEL. : 06074 / 922896  
 D1 : 0171 / 5355621  
 TEL./FAX : 06074 / 97900  
**DATUM** : 10.06.2003  
**PLANNUMMER** : ERDGESCHOSS M 1:100  
 : E2

# Exposé - Grundrisse

VORABZUG



LEGENDE : ABBRUCH : NEU : BESTAND

PROJEKTNR. : 09/03

BAUVORHABEN : UMBAU EINES ENFAMILIEN  
WOHNHAUSES  
EICHENWEG 6  
64807 DIEBURG

AUFTRAGGEBER : WUNDERLICH, Fam.  
EICHENWEG 6  
64807 DIEBURG  
TEL. : 06071 / 5815  
BÜRO : 06152 / 714135

ENTWURFSVERFASSTER : ARCHITEKT DIPL.-ING. AKH

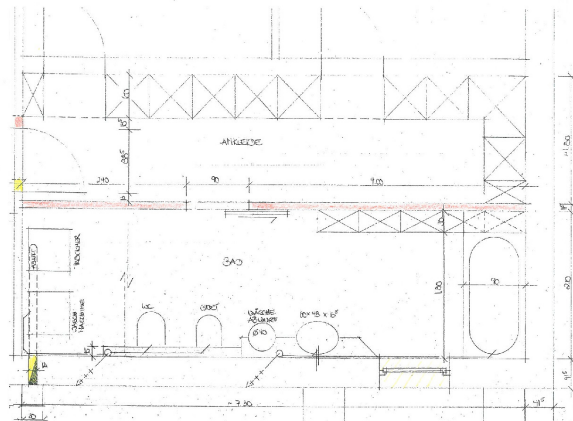
**MICHAEL GOTTA**  
BRANDENBURGERSTRASSE 6  
53322 RÖDERMARIK  
TEL. : 06074 / 922995  
D1 : 0171 / 5355621  
TEL./FAX : 06074 / 97900

DATUM : 10.06.2003

PLANNHALT : KELLERGESCHOSS M 1:100

PLANNUMMER : E1

# Exposé - Grundrisse



**VORABZUG**

LEGENDE : ABBRUCH : NEU : BESTAND

PROJEKTNR. : 09/03

BAUVORHABEN : UMBAU ERNES ENFAMILIEN  
WOHNHAUSES  
EICHENWEG 6  
64807 DIEBURG

AUFTRAGGEBER : WUNDERLICH, Fam.  
EICHENWEG 6  
64807 DIEBURG  
TEL. : 06071 / 5815  
BÜRO : 06152 / 714135

ENTWURFSVERFASSER : ARCHITEKT DIPL.-ING. AKH

**MICHAEL GOTTA**  
BRANDENBURGERSTRASSE 6  
53322 RÖDERMARK  
TEL. : 06074 / 922995  
D1 : 0171 / 5355621  
TEL./FAX : 06074 / 97900

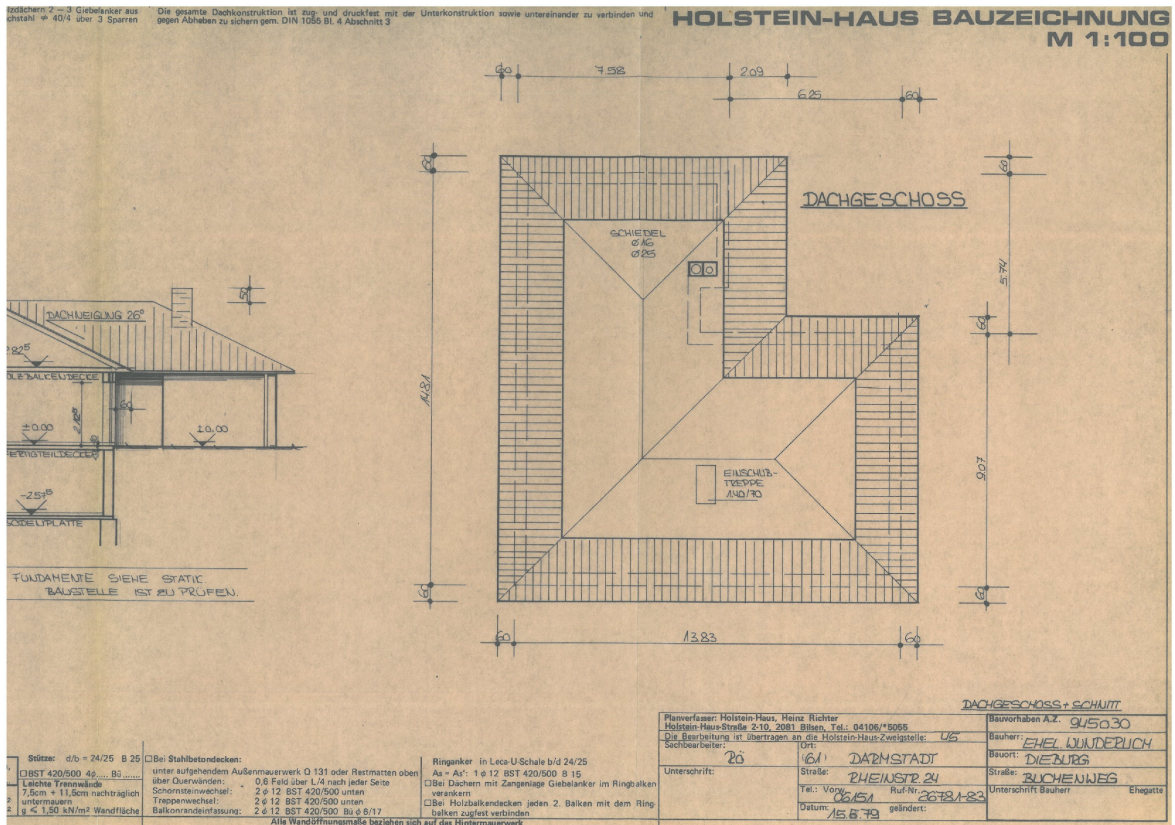
DATUM : 17.06.2003

PLANNHALT : BAD KG

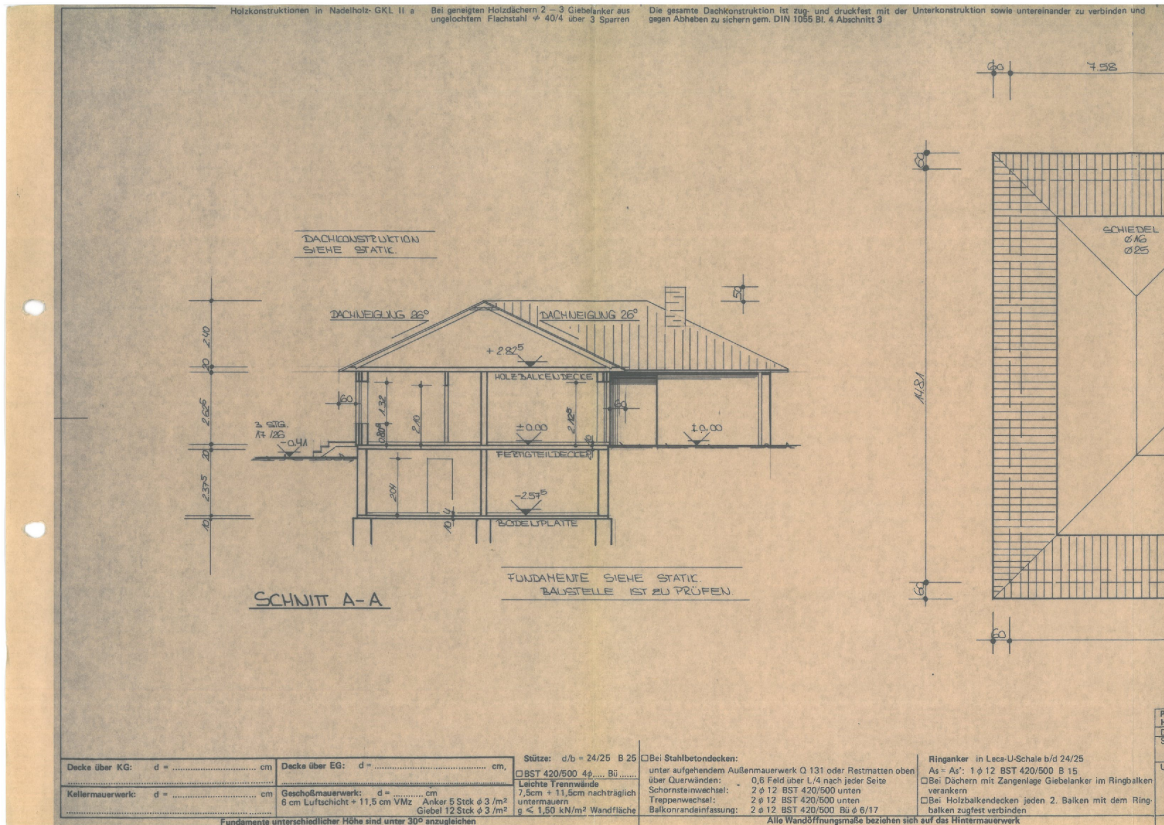
M 1:20 40  
VARIANTE 1



# Exposé - Grundrisse

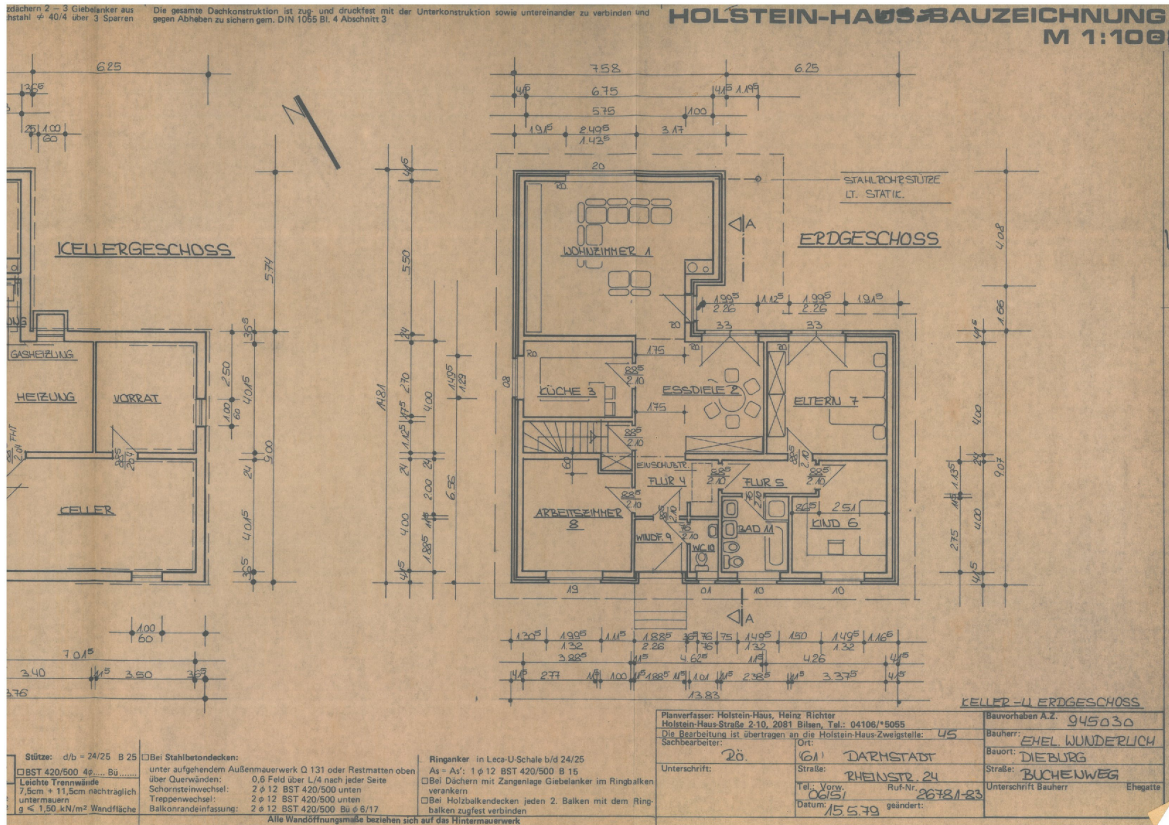


# Exposé - Grundrisse

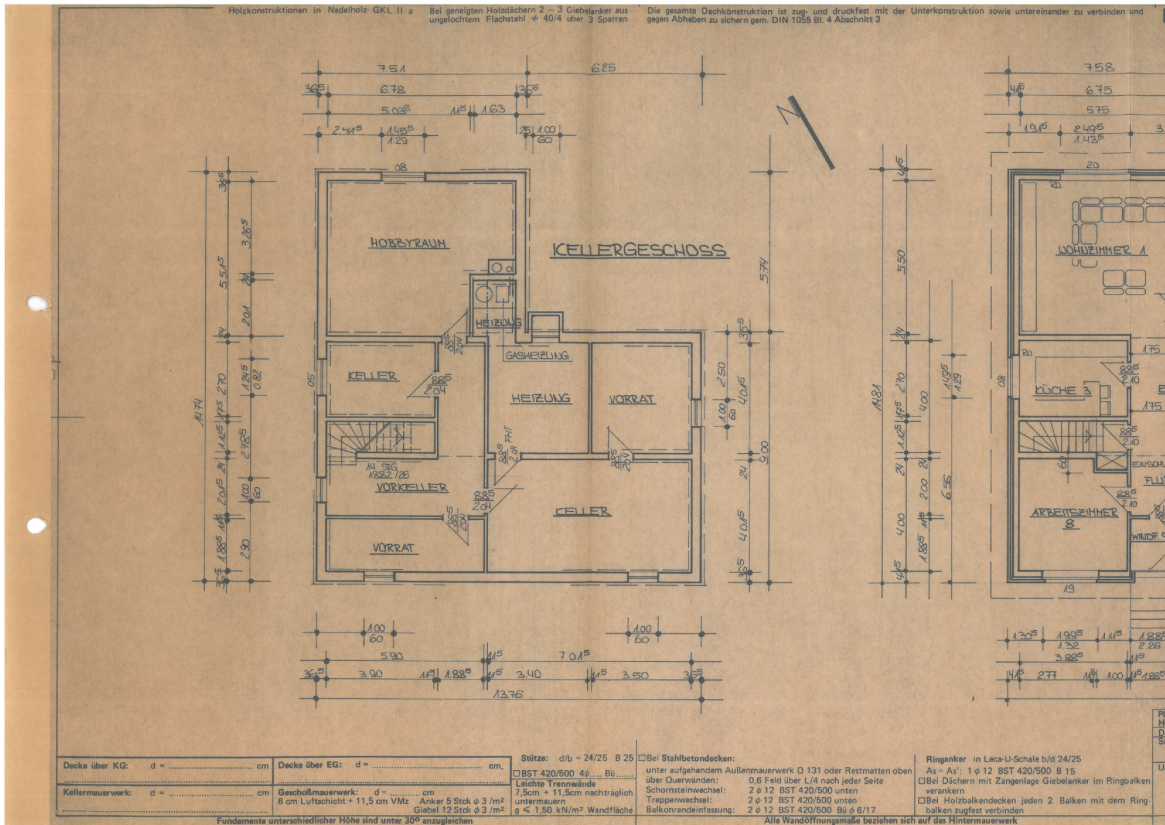




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Dipl.-Ing. Marco Hiltrop

Waldstraße 0

64807 Dieburg

Homepage : [www.m-hiltrop.de](http://www.m-hiltrop.de)



Tel.: 06071 - 2891

Mobil: 0160 - 3888810

Fax: 06071 - 21281

E-Mail: [maro@m-hiltrop.de](mailto:maro@m-hiltrop.de)

<b>Projekt-Nr.</b>		<b>Wohnflächenberchnung Wunderlich</b>					
<b>Projekt-Infos:</b>		<b>Christoph Wunderlich</b>					
		<b>Eichenweg 6</b>					
		<b>64807 Dieburg</b>					
		<b>Flur 22, Flurstück 459</b>					
<b>Bauherrschaft:</b>		<b>Christoph Wunderlich</b>					
		<b>Eichenweg 6</b>					
		<b>64807 Dieburg</b>					
Siehe Bestandspläne							
<b>Wohn- und Nutzflächenberechnung</b>							
<u>Berechnung nach WoFlV</u>							
<b>Kellergeschoss</b>							
							<b>133,34m<sup>2</sup></b>
1.00		Keller	2,70m	x	3,90m	=	10,53m <sup>2</sup>
1.01		Heizung	4,015m	x	3,40m	=	13,65m <sup>2</sup>
			1,63m	x	2,01m	=	3,28m <sup>2</sup>
						=	16,93m <sup>2</sup>
1.02		Vorraum 1 (Vorkeller)	2,015m	x	5,90m	=	11,89m <sup>2</sup>
			1,885m	x	4,24m	=	7,99m <sup>2</sup>
						=	19,88m <sup>2</sup>
1.03		Vorrat	1,885m	x	5,90m	=	11,12m <sup>2</sup>
1.04		Bad (Keller 1)	7,015m	x	2,10m	=	14,73m <sup>2</sup>
1.05		Ankleide (Keller 1)	7,015m	x	1,80m	=	12,63m <sup>2</sup>
1.06		Vorraum 2 (Vorrat)	3,50m	x	4,015m	=	14,05m <sup>2</sup>
1.07		Hobbyraum	3,265m	x	6,78m	=	22,14m <sup>2</sup>
			2,25m	x	5,035m	=	11,33m <sup>2</sup>
						=	33,47m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche Kellergeschoss</b>							<b>= 62,25m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>							
							<b>139,97m<sup>2</sup></b>
2.00		Küche	2,70m	x	3,885m	=	10,49m <sup>2</sup>
2.01		Essen (Essdiele 2)	4,00m	x	4,625m	=	18,50m <sup>2</sup>
2.02		Zimmer 1 (Eltern)	4,00m	x	4,26m	=	17,04m <sup>2</sup>
2.03		Wohnen (Wohnzimmer 1)	5,75m	x	5,50m	=	31,63m <sup>2</sup>
			1,00m	x	3,25m	=	3,25m <sup>2</sup>
						=	34,88m <sup>2</sup>
2.04		Zimmer 2 (Arbeitszimmer)	3,885m	x	4,00m	=	15,54m <sup>2</sup>
2.05		Windfang	1,885m	x	1,885m	=	3,55m <sup>2</sup>
						=	3,55m <sup>2</sup>
2.06		Flur (Flur 4)	2,00m	x	3,01m	=	6,02m <sup>2</sup>
2.07		Flur (Flur 5)	1,135m	x	3,25m	=	3,69m <sup>2</sup>
2.08		Bad (Bad 11)	2,385m	x	2,75m	=	6,56m <sup>2</sup>
2.09		WC (WC 10)	1,01m	x	1,885m	=	1,90m <sup>2</sup>
2.10		Zimmer 3 (Kind 6)	3,375m	x	2,75m	=	9,28m <sup>2</sup>
			1,25m	x	2,51m	=	3,14m <sup>2</sup>
						=	12,42m <sup>2</sup>
2.11		Terrasse	6,25m	x	4,08m	=	25,50m <sup>2</sup>
			7,25m	x	1,66m	=	12,04m <sup>2</sup>
						=	37,54m <sup>2</sup> *25%
						=	9,38m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche Erdgeschoss</b>							<b>= 126,71m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche Gesamt</b>							
<b>Summe Wohnfläche Kellergeschoss</b>							<b>= 62,25m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche Erdgeschoss</b>							<b>= 126,71m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche Gesamt</b>							<b>= 188,96m<sup>2</sup></b>




# Exposé - Grundrisse

Dipl.-Ing. Marco Hiltrop  
 Waldstraße 9  
 64607 Dieburg  
 Homepage : [www.m-hiltrop.de](http://www.m-hiltrop.de)



Tel.: 06071 - 2601  
 Mobil: 0180 - 388819  
 Fax: 06071 - 21261  
 E-Mail: [marco@m-hiltrop.de](mailto:marco@m-hiltrop.de)

Berechnung nach DIN 277									
<b>Kellergeschoss</b>									
									<b>133,34m<sup>2</sup></b>
1.00		Keller	2,70m	x	3,90m	=	10,53m <sup>2</sup>	=	10,53m <sup>2</sup>
1.01		Heizung	4,015m	x	3,40m	=	13,65m <sup>2</sup>		
			1,63m	x	2,01m	=	3,28m <sup>2</sup>	=	16,93m <sup>2</sup>
1.02		Vorraum 1 (Vorkeller)	2,015m	x	5,90m	=	11,89m <sup>2</sup>		
			1,885m	x	4,24m	=	7,99m <sup>2</sup>	=	19,88m <sup>2</sup>
1.03		Vorrat	1,885m	x	5,90m	=	11,12m <sup>2</sup>		
1.04		Bad (Keller 1)	7,015m	x	2,10m	=	14,73m <sup>2</sup>		
1.05		Ankleide (Keller 1)	7,015m	x	1,80m	=	12,63m <sup>2</sup>		
1.06		Vorraum 2 (Vorrat)	3,50m	x	4,015m	=	14,05m <sup>2</sup>		
1.07		Hobbyraum	3,265m	x	6,78m	=	22,14m <sup>2</sup>		
			2,25m	x	5,035m	=	11,33m <sup>2</sup>	=	33,47m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzfläche Kellergeschoss</b>									<b>= 133,34m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>									
									<b>168,12m<sup>2</sup></b>
2.00		Küche	2,70m	x	3,885m	=	10,49m <sup>2</sup>		
2.01		Essen (Essstiele 2)	4,00m	x	4,625m	=	18,50m <sup>2</sup>		
2.02		Zimmer 1 (Eltern)	4,00m	x	4,26m	=	17,04m <sup>2</sup>		
2.03		Wohnen (Wohnzimmer 1)	5,75m	x	5,50m	=	31,63m <sup>2</sup>		
			1,00m	x	3,25m	=	3,25m <sup>2</sup>	=	34,88m <sup>2</sup>
2.04		Zimmer 2 (Arbeitszimmer)	3,885m	x	4,00m	=	15,54m <sup>2</sup>		
2.05		Windfang	1,885m	x	1,885m	=	3,55m <sup>2</sup>		
2.06		Flur (Flur 4)	2,00m	x	3,01m	=	6,02m <sup>2</sup>		
2.07		Flur (Flur 5)	1,135m	x	3,25m	=	3,69m <sup>2</sup>		
2.08		Bad (Bad 11)	2,385m	x	2,75m	=	6,56m <sup>2</sup>		
2.09		WC (WC 10)	1,01m	x	1,885m	=	1,90m <sup>2</sup>		
2.10		Zimmer 3 (Kind 6)	3,375m	x	2,75m	=	9,28m <sup>2</sup>		
			1,25m	x	2,51m	=	3,14m <sup>2</sup>	=	12,42m <sup>2</sup>
2.11		Terrasse	6,25m	x	4,08m	=	25,50m <sup>2</sup>		
			7,25m	x	1,66m	=	12,04m <sup>2</sup>	=	37,54m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzfläche Erdgeschoss</b>									<b>= 168,12m<sup>2</sup></b>
<b>Summer Nutzfläche Gesamt</b>									
<b>Summe Nutzfläche Kellergeschoss</b>									<b>= 133,34m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche Erdgeschoss</b>									<b>= 168,12m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche Gesamt</b>									<b>= 301,46m<sup>2</sup></b>
Dieburg, den 13.09.2024					Dieburg, den 13.09.2024				
..... Bauherrschaft					 Dipl.-Ing. Marco Hiltrop Waldstraße 9 64607 Dieburg <a href="http://www.m-hiltrop.de">http://www.m-hiltrop.de</a> Architekt				